

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA N° 922/18

VISTO:

La necesidad de contar con normas específicas que regulen y encaucen las acciones en materia de uso del suelo, subdivisión de la tierra y edificación, orientando y consolidado el desarrollo urbano; y

CONSIDERANDO:

Que la respuesta técnica e idónea a tal requerimiento en estos casos es el establecimiento y control de indicadores urbanísticos relacionados a la densidad de población;

Que a tal efecto se hace necesario fijar parámetros urbanísticos según una zonificación por distrito, mediante la sanción del Código Urbano que se explicita a continuación;

Por lo expuesto;

El Concejo Municipal de la Ciudad de San Carlos Centro ORDENA:

ARTÍCULO 1°:

SECCIÓN 1

GENERALIDADES

- 1 **ALCANCES:** Las presentes disposiciones alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad de San Carlos Centro.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

- 2 **ÁMBITO DE VIGENCIA:** Las disposiciones se aplican a la propiedad privada, pública y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.
- 3 **IDIOMA Y SISTEMA DE MEDICIÓN:** Todos los documentos que se relacionan con el presente Código Urbano serán escritos en Idioma Nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Asimismo es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal, para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

- 4 ACTUALIZACIÓN, REORDENAMIENTO Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO URBANO: El Código Urbano será revisado anualmente, reordenando su texto, de acuerdo a las modificaciones o agregados que hubiere, según las circunstancias futuras. Cualquier enmienda formará parte del presente Código y bajo ningún concepto, en las publicaciones del mismo, será alterada la continuidad de su articulado.

A partir de la fecha de vigencia del presente Código Urbano, se dará publicidad íntegramente a todo público para conocimiento del mismo.

Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal para que, a través de la Secretaría correspondiente, establezca la metodología y/o plazos para las revisiones y actualización del presente Código Urbano.

- 5 ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANOS: La actualización de los distintos planos citados, según las modificaciones que tuvieren, estará a cargo del D.E.M., a través del área técnica designada para tal fin.

ARTÍCULO 2°:

SECCIÓN 2

DE LA PROPUESTA DE APERTURA DE VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO GENERALIDADES

1. Fuera de los límites del área urbana de San Carlos Centro, definida por la Ordenanza N° 104/90, no se admitirá la realización de urbanizaciones, ni subdivisiones con lotes de características urbanas; entendiéndose por urbanizaciones la apertura o prolongaciones de calles que conformen manzanas o sub-manzanas.- La prohibición señalada comprende también a urbanizaciones bajo la forma de barrios privados, clubes de campo, etc. sometidos al régimen de la propiedad horizontal.-
2. Dentro del área urbana definida por la Ordenanza N° 104/90 no se permitirán loteos que impliquen la apertura de pasajes públicos o privados en amanzanamientos existentes.-
3. No se admitirán, dentro del área urbana (Ordenanza N° 104/90), fraccionamientos con lotes internos; entendiéndose por tal, aquellas parcelas que no tienen acceso directo a la vía pública, sino que lo hacen a través de un pasillo.-
4. A efectos de la determinación de medidas mínimas para las parcelas originadas en subdivisiones dentro del área urbana (Ordenanza N° 104/90), se establecen zonas o sub - áreas diferenciadas que se detallan en el presente Código en el **ANEXO I.-**

5. PARCELAMIENTO

- A. **DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS:** Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la Línea de Edificación.
 - B. **DIVISIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LA PARCELA** deberán cumplir con lo establecido en **CUADRO 1 – ANEXO I**.
 - C. No se admitirán dentro del área urbana (Ordenanza N° 104/90), fraccionamientos con lotes internos; entendiéndose por tal, aquellas parcelas que no tienen acceso directo a la vía pública, sino que lo hacen a través de un pasillo.
 - D. **Tolerancias:** Cuando de una parcela se pretenda, mediante subdivisión, obtener dos lotes, cualquiera sea su ubicación en la manzana, se aceptará uno de ellos con la tolerancia en menos del 10 % para las medidas de frente y superficie, y, el otro deberá ajustarse a las medidas mínimas establecidas por la presente Ordenanza, o distribuir la tolerancia mencionada entre los dos lotes.-
 - E. Las dimensiones mínimas de parcelas que mediante la presente Ordenanza se establecen, no serán de aplicación tácita, pero sí de inobjetable referencia, cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario, para los cuales la Municipalidad fijará índices específicos de F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) y F.O.T. (Factor de Ocupación Total).-
6. **PLANOS DE VENTA DE PARCELAS:** Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el número del expediente, la fecha de aprobación, el distrito de zonificación correspondiente y toda otra restricción al dominio propia del caso particular que expresamente se haya impuesto. Cuando se anuncie la venta de parcelas provenientes de una división sin planos o según planos que no se ajusten a lo establecido en el inciso, el Departamento Ejecutivo puede impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública y sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.-
7. **SEPARACIÓN DE FRACCIONES DE PARCELAS – REDISTRIBUCIÓN Y ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS:** De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas para cada Zona detallada en el **ANEXO I**.-

ARTÍCULO 3º:

SECCIÓN 3

CRECIMIENTO Y DESARROLLO URBANO

División y clasificación del suelo:

1. A los efectos de ordenar el territorio y su desarrollo, el suelo se dividirá y clasificará, según **PLANOS N° 1 y N° 2** del **ANEXO I**, de la siguiente manera:

A. **ZONA URBANA:** Es aquella destinada a asentamientos humanos, con el desarrollo de usos vinculados con la residencia, como equipamientos urbanos, ciertas actividades económicas primarias compatibles y actividades económicas secundarias y terciarias, formando núcleos urbanos y quedando comprendida por:

- a. **Suelo Urbanizado:** son aquellos sectores calificados continuos o discontinuos definidos por la existencia de trazados, manzanas y parcelas edificadas, con servicios e infraestructuras básicas y equipamientos comunitarios. Son aquellos abastecidos como mínimo con agua potable, energía eléctrica, cloacas u obras de desagües pluviales y presentan calles pavimentadas o con veredas materializadas con solados.
- b. **Suelo Suburbanizado:** son aquellos sectores con presencia de trazados y manzanas, pero con ausencia de alguna de las condiciones básicas que garantizan un modo de vida pleno como: parcelamientos, ocupación efectiva de parcelas con edificaciones, provisión de servicios e infraestructuras básicas, o equipamientos comunitarios. Incluye las urbanizaciones en etapa de ejecución de obras de infraestructuras y servicios.

B. **ZONA COMPLEMENTARIA:**

Está destinada a la ampliación de la zona urbana, quedando comprendida por:

- a. **Suelo Urbanizable:** incluye a los sectores intermedios entre zonas urbanas, o que resulten circundantes o adyacentes a las mismas, con posibilidades de ser urbanizados en las modalidades previstas en el presente Código y en las ordenanzas de urbanizaciones vigentes. Incluye también urbanizaciones con anteproyectos en trámite, es decir sin aprobación de los proyectos definitivos, áreas que requieren un desarrollo prioritario, áreas de paisaje especial y áreas de desarrollo restringido.

C. **ZONA RURAL:** Comprende todos los terrenos de la Ciudad que no pertenecen a las Zonas Urbanas y Complementarias, incluyendo los suelos destinados a instalaciones de usos vinculados con la producción agropecuaria y forestal, como

así también con algunos usos residenciales y equipamientos vinculados con la vida rural.

D. SUELO NO URBANIZABLE: es el suelo no apto para ser urbanizado por presencia de tendidos eléctricos de alta y/o media tensión, condiciones de inundabilidad, u otros aspectos no recomendables para el desarrollo de asentamientos humanos.

2. PERÍMETRO URBANO: A los efectos de fijar los límites de las Zonas Urbana y Complementaria, queda establecido un Perímetro Urbano, de acuerdo a la Ordenanza N° 104/90.-

ARTÍCULO 4º:

SECCIÓN 4

ÁREAS URBANAS Y EXTRAURBANAS

1. DEFINICIÓN DE ÁREAS URBANAS Y EXTRAURBANAS: A los efectos de asegurar una incorporación armónica del suelo rural a la Zona Urbana y una transformación equilibrada del tejido urbano, quedarán establecidas en la ciudad, las siguientes áreas urbanas y extraurbanas, según **PLANO N° 2 del ANEXO I**, las cuales al momento de urbanizarse y/o edificarse y/o modificarse, deberán cumplir con lo establecido en la **SECCIÓN 2** del presente, como así también con toda otra normativa vigente sobre subdivisiones, urbanizaciones y/o edificaciones.

A. ÁREAS URBANIZACIÓN BÁSICA (AUB)

Son las zonas posibles de ser urbanizadas de acuerdo a lo previsto en la normativa de urbanizaciones vigente. Estarán sujetas a este tipo de urbanización las áreas urbanas indicadas en el presente Código, debiendo cumplir con las condiciones establecidas en la normativa específica vigente sobre urbanizaciones.

B. ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO (ADP)

Son aquellas superficies de terreno aún sin urbanizar y/o suburbanizadas que han quedado intercaladas dentro la zona urbana o están ubicadas en forma linderas a sectores urbanizados y que son de interés para el desarrollo urbano de determinados sectores retrasados en su crecimiento.

Corresponden a todos aquellos espacios urbanos vacantes de usos urbanos, rodeados de servicios y/o infraestructuras o cercanos a sectores urbanizados con

servicios y/o infraestructuras, y que según sus características son objeto de urbanizaciones básicas o integrales a los efectos de promover su integración urbana y desalentar los perjuicios que generan en la calidad del entorno.

Asimismo el Departamento Ejecutivo Municipal quedará facultado para iniciar las gestiones necesarias con los propietarios de los predios correspondientes a Áreas de Desarrollo Prioritario, a los efectos de obtener la apertura de las calles necesarias para el correcto funcionamiento del sector, cuya operación podrá ser objeto de un Convenio en el marco de la legislación vigente.

C. ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO (ADR)

Son aquellas zonas de alto riesgo para la población, que son objeto de urbanizaciones condicionadas a obras y normativas específicas para la protección y/o saneamiento del medio ambiente. Comprenden sectores vulnerables a inundaciones o con dificultades para el drenaje hidráulico.

D. ÁREAS DE PROTECCIÓN URBANA (APU)

Corresponden a los espacios, entornos, ambientes construidos, conjuntos y/o edificios que por sus valores históricos, simbólicos y/o arquitectónicos constituyen ámbitos singulares, claramente identificables como referentes de nuestra cultura.

Por poseer un alto significado patrimonial, dado por el carácter histórico, tradicional o ambiental, merecen un tratamiento especial mediante normas particularizadas en cuanto a usos del suelo y parámetros urbanísticos, con el fin de proteger las características diferenciales.

Son también los ámbitos o recorridos que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares dadas por el paisaje del espacio urbano y/o el conjunto arquitectónico, y que son objeto de normas especiales referidas a aspectos formales de los edificios en relación a su entorno.

Estas áreas, una vez identificadas, podrán afectarse al Programa de Defensa y Preservación del Patrimonio Urbano-Arquitectónico.

E. ÁREAS DE PAISAJE ESPECIAL (APE)

Sectores de tierras que conllevan o están inmersos en un entorno con determinadas características naturales y/o paisajísticas importantes a preservar y que son objeto de normativas e instrumentos particulares para conservar el espíritu del lugar.

Corresponden a sectores que, con la finalidad de establecer o preservar entornos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana. Dichas áreas están sujetas al tipo de Urbanización Integral. Comprenden sectores a urbanizar

que incluyen, entre otros, bosques rurales, o una forestación y parqueizado de larga data, previa evaluación de las áreas técnicas competentes.

ARTÍCULO 5°:

SECCIÓN 5:

NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS

1. **ESPACIO URBANO:** A los efectos de este Código se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Conformación del Espacio Urbano:

Se considera como espacio urbano: a) El espacio de vía pública comprendido entre Líneas de Edificación y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación; b) El espacio libre de manzana; c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana; d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela; e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente.

2. **RETIROS DE LA EDIFICACIÓN:** se aplicaran de acuerdo a las características del tejido detalladas en la Sección 7
3. **PORCENTAJE DE ESPACIO ABSORBENTE:** se aplicarán particularmente según los porcentajes detallados por zonas, para el saneamiento hidráulico, según el presente código y toda otra norma legal que lo indique. Las piletas, piscinas, fuentes o similares serán computados como superficies absorbentes. Las veredas, caminos, solados u otros similares no incluidos dentro de las superficies cubiertas, se descontarán del porcentaje de espacio absorbente a calcular. Los porcentajes se establecen para cada zona en el **CUADRO 1 - ANEXO I**.
4. **CENTRO DE MANZANA:** El espacio libre resultante de la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) - deberá proyectarse prioritariamente en el sector destinado a dicho centro de

manzana. En todos los casos la figura del Centro de Manzana será homóloga a la de la manzana, cualquiera sea la forma de esta última.

En toda manzana se determinará, en el centro de la misma, una zona que deberá regirse por reglamentaciones edilicias esenciales de acuerdo a la ubicación de la misma en las zonas que establece el presente.

Dicha zona se determinará realizando el producto de la longitud de cada uno de los lados de la manzana por 1/4 o 1/5 según corresponda, formándose al centro de la misma una silueta de lados paralelos a los lados de la manzana.

Cuando sea para uso residencial o esparcimiento, el fondo de manzana podrá ser ocupado hasta un 50% de su área (no sobrepasando la altura máxima de 3,50 m a contar desde el nivel de vereda), debiendo ser compensada, anexada y unida al área restante. El lado mínimo de compensación no será menor al lado mínimo de la silueta del área compensada.

5. **VOLÚMENES EDIFICABLES:** Los volúmenes edificables estarán regulados por los parámetros urbanísticos que a continuación se enuncian:

A. **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):**

Se aplicarán cuando así se indique en el área urbana en particular, estableciéndose para cada tejido urbano en función de una adecuada relación entre volúmenes edificables y el espacio urbano. La superficie semicubierta (abierta en dos o más lados de su perímetro), se considerará con la mitad (50%) de su superficie (balcones, galerías, etc.).-

No serán computables para la aplicación del FOT, las siguientes superficies:

a- Las edificadas bajo cota de parcela, excepto cuando existan locales habitables iluminados y ventilados por patios ubicados bajo cota cero de parcela

b- Las correspondientes a balcones sin cubiertas y sin cerramientos, aleros y otros planos salientes que no conformen un volumen cerrado o semicerrado.

c- Las correspondientes a locales para subestaciones de energía, a tanques, excepto que por debajo existan locales habitables o no habitables, a la de subsuelos, a las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales, a cámaras y/o gabinetes de servicios de infraestructura (gas, electricidad, teléfono, saneamiento y otros similares) y a la de ascensores excepto la de un piso.

Forma de Aplicación: Superficie del Terreno x Coeficiente FOT = Sup. Cubierta Total

B. **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):**

A partir del presente Código Urbano el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) se establecerá por cada sector urbano y se aplicará a todas las parcelas a construirse, o con edificaciones existentes a ampliarse, demolerse y/o reformarse en su estructura. La implementación del FOS no exceptúa de la aplicación del Porcentaje de Espacio Absorbente (PEA) que se defina para los sectores que correspondan.

El nivel de aplicación del mismo es el de la cota de parcela.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio, incluidas las salientes y los voladizos o balcones, excepto aquellos que sobresalgan de la Línea Municipal.

No serán computables para la aplicación del FOS, las superficies destinadas a:

a- piletas, piscinas, fuentes o similares, como tampoco las superficies de veredas, caminos, solados o similares que no estén cubiertos.

b- plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas, electricidad, teléfono, saneamiento u otros similares)

Forma de Aplicación: Superficie del Terreno x Coeficiente FOS = Sup. Cubierta a ocupar en Planta Baja.

Por debajo del nivel de terreno de la superficie libre resultante de la aplicación del FOS, se podrán construir cocheras, salas de máquinas u otro local no habitable complementario al uso principal, los cuales no serán computados como superficies de ocupación del suelo.

6. **SUBDIVISIONES:** Toda subdivisión de terreno con edificaciones existentes deberán cumplir con el máximo FOS disponible, no pudiendo ser nunca inferior a las superficies de patios mínimos establecidas en el Código de Edificación.
7. **CONSTRUCCIONES EXISTENTES:** Las construcciones existentes con anterioridad al presente Código, que se amplíen, demuelan parcialmente o remodelen, deberán ajustarse a los parámetros establecidos. Cuando se ejecutasen demoliciones totales en los citados inmuebles, los valores de los parámetros a aplicarse serán los mínimos exigibles para el sector.
8. **ALTURA MÁXIMA O TOTAL:** Se aplicará sobre superficies cubiertas o semicubiertas, de acuerdo a lo previsto en cada área urbana en particular y a las tipologías definidas.
La altura total de una edificación, cualquiera sea su tipología, se medirá desde la cota cero de la parcela, hasta el borde superior del volumen edificado más alto. Para este cómputo no se tendrán en cuenta barandas metálicas, de madera, de vidrio o de otro material similar transparente o traslúcido, pérgolas, tejidos y/u otros similares.
Dicha altura sólo puede ser sobrepasada por instalaciones complementarias (tanques, chimeneas, u otras similares), cajas de ascensores y escaleras.
9. **SALIENTES:** las previstas por zona.-
10. **PATIOS AUXILIARES:** Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio

urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y cuarta que se mencionan en el Art. 3.4.2 de la Ordenanza 72/89 Reglamento General de Edificación.

11. NORMAS COMUNES A TODAS LAS ÁREAS DESCUBIERTAS: Forma de medir las áreas descubiertas: las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10 m. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante 0,15 m del eje divisorio entre las parcelas. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20 m sobre el solado del área descubierta.

Disposiciones Varias:

PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO: DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ENTORNO DE LA PLAZA SAN MARTÍN Y ÁREA FUNDACIONAL

A efectos de la aplicación de la presente reglamentación, defínase como Área Fundacional de la ciudad de San Carlos Centro el sector delimitado por las calles: Pte. Perón al Norte, Tomás Lubary al Sur, Moreno al Este y Sarmiento al Oeste, para la cual regirán las siguientes disposiciones particulares relativas al uso del suelo, edificación, estética urbana, forestación y preservación arquitectónica:

A. Uso del Suelo

En las cuadras que rodean a la Plaza Principal (calles: al Norte Pte. Perón, al Sur J.M. Lheritier, al Oeste Belgrano y al Este Rivadavia), se respetarán los usos existentes al momento de entrar en vigencia esta normativa; pero de renovarse algunos de ellos, se priorizará el uso destinado a instituciones representativas de la ciudad, fundamentalmente usos del Gobierno de la Ciudad.

Para el resto del área se dará prioridad a la incorporación de usos propios de un área fundacional: actividades culturales, sociales, educativas, religiosas y comerciales.

Toda renovación de uso deberá ser consultada al Municipio.

B. Edificación

- a) Retiro de la Línea de Edificación no están permitidos.
- b) Altura de fachada: Debe respetarse la altura constante de la edificación existente en el sector que es de 8 metros.

Será motivo de consulta a la Municipalidad el caso de edificios públicos u otra edificación de características particulares, dentro de las permitidas en este sector.

- a) Preservación de Fachada: Dado el valor patrimonial de varias fachadas de construcciones existentes alrededor de la Plaza Principal, será motivo de estudio y aprobación particularizado por parte de la autoridad municipal, la modificación de cualquiera de ellas.

C. Carteles sobre la vía pública

Se evitará todo cartel de propaganda que desvirtúe la arquitectura del edificio.

Los mismos estarán adheridos al plano de la fachada respetando los componentes arquitectónicos que definen su diseño: altura de comisa, altura de dinteles, balaustradas, frisos.

Toda intervención sobre áreas de protección urbana deberán contar con la evaluación y aprobación del órgano municipal correspondiente.

ARTÍCULO 6º:

SECCIÓN 6

TEJIDO URBANO

1. TEJIDO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (RBD)

Tejido Residencial Exclusivo de Baja Densidad, Baja Complejidad, con comercios y servicios de primera necesidad agrupados y equipamientos de abastecimiento barrial localizados. Bajo grado de ocupación del suelo con edificaciones y paisaje urbano regulado.

2. TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA (MDM)

Tejido Mixto de Densidad Media con cantidad de viviendas acotadas, servicios y comercios baja complejidad localizados, y equipamientos barriales y sectoriales de baja complejidad. En algunos casos con arquitectura regulada.

3. TEJIDO ADMINISTRATIVO COMERCIAL CENTRAL (ACC)

Tejido mixto de alta densidad con comercios y servicios de baja complejidad, y con equipamientos barriales, sectoriales, centrales y regionales baja y media complejidad.

Viviendas en planta alta y/o hacia la parte posterior del terreno; los frentes de los lotes priorizan las actividades económicas y a equipamientos.

4. TEJIDO ECONÓMICO EXCLUSIVO (EE)

Tejido económico exclusivo con comercios y servicios de baja, media y alta complejidad, restricción habitacional y equipamientos sectoriales, centrales y regionales

5. TEJIDO CON RESTRICCIÓN HABITACIONAL (RH)

Tejido económico exclusivo con industrias, comercios y servicios de baja y media complejidad, y con equipamientos sectoriales, centrales y regionales compatibles y restricción residencial.

6. TEJIDO MIXTO PREDOMINIO ECONÓMICO-AV. CIRCUNVALACION SCALABRINI ORTIZ - CALLE SUCHON (MPE)

Tejido mixto residencial, con prioridad a usos económicos con industrias, comercios y servicios de baja, media y alta complejidad, y equipamientos sectoriales, centrales, y regionales.

1. Delimitaciones de los tejidos:

Los tejidos delimitados en el **PLANO N° 2 - ANEXO I** se tomarán de la siguiente forma:

- a- Los deslindes que correspondan a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle.
- b- Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.
- c- En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, las disposiciones sobre tejido correspondientes a cada frente no podrán extenderse más allá de la mitad de la parcela.

Dicha distancia será tomada desde la Línea Municipal de cada frente de parcela hacia su interior.

- d- En parcelas en esquina tendrán preponderancia las disposiciones que afecten al o los frentes hacia la calle principal, entendiendo por ésta a una avenida o bulevar respecto de una calle común. En el caso de calles de igual jerarquía, el interesado podrá optar indistintamente por las disposiciones de cualquiera de las dos calles.

ARTÍCULO 7°: Deróguese toda disposición que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 8°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación.

SALA DE SESIONES, 23 de Agosto de 2018